

Договор участия в долевом строительстве № 16НА/___

г. Тюмень

_____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Завод железобетонных изделий-3», зарегистрировано «03» октября 2014 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 14 по Тюменской области, ОГРН 1147232045014, ИНН 7203321348, юридический адрес (место нахождения) юридического лица: 625014, г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, 215, тел./факс: (3452) 58-18-09; тел.: (3452) 58-18-18, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице (должность подписанта) (действует в лице) (действует на основании), с одной стороны, и

(дольщики преамбула), (именуемый) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

вместе именуемые далее по тексту «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве № 16НА/___ от _____ 2017 года (далее - «Договор») о нижеследующем:

I. Определения

Объект капитального строительства: **"Многоэтажные жилые дома с нежилыми помещениями и объектами инженерно-технического обеспечения в мкр. «Новоантипинский», в г. Тюмени. Жилой дом ГП-16 с нежилыми помещениями"** (далее – Дом), расположенный по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Беловежская, 7, корпус 3.

Основные характеристики Дома:

Здание представляет собой жилой дом, состоящий из одной секции и включающий в себя 18 этажей (нежилой цокольный этаж, 16 жилых и верхний технический этаж). В уровне цокольного этажа проектом предусмотрено размещение технических помещений (ИТП с насосной, электрощитовая, помещение уборочного инвентаря) и помещений соцкультбыта.

Общая площадь Дома – 9270,13 кв.м.

Категория электроснабжения – II.

Класс энергоэффективности – Высокий.

Класс сейсмостойкости – не предусмотрено проектом в связи с нахождением объекта капитального строительства в не сейсмическом районе.

Наружные стены толщиной 400 мм – трехслойные железобетонные панели заводского изготовления на гибких связях толщиной 400мм по серии «ТУРА 20.12» ЗАО «Завод ЖБИ-3» из тяжелого бетона класса В25.

Перекрытия и покрытия – сборные железобетонные многопустотные плиты толщиной 220мм, по ГОСТ 9561-91.

Объект долевого строительства – квартира и/или нежилое помещение в Доме с характеристиками, указанными в разделе II Договора и **приложении 1 к настоящему Договору**, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в соответствии с проектной документацией.

II. Предмет Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объекты долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объекты долевого строительства.

2.2. Объектами долевого строительства, подлежащими передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору, являются:

- _____ **комнатная квартира в осях 1-12 на _____ этаже (_____ квартира на площадке) общей проектной площадью _____ (_____) кв.м** (без учета площади лоджий), условный номер квартиры – _____.

- **нежилое помещение «а» в осях 1-12 на _____ этаже (_____ помещение на площадке) общей проектной площадью _____ (_____) кв. м.**

2.3. Объекты долевого строительства передаются Участнику долевого строительства с черновой отделкой.

В состав черновой отделки входит выполнение следующих работ:

- устройство черновых полов (стяжка пола);
- затирка швов в квартире;
- установка пластиковых оконных блоков;
- установка входной двери в квартиру;
- установка входной двери в нежилое помещение;
- монтаж системы отопления;
- установка стояков: канализации, холодного и горячего водоснабжения;
- электромонтажные работы (силовое оборудование и слаботочные сети).

2.4. Дом, в составе которого находятся Объекты долевого строительства, и создаваемые инженерные сети с момента заключения настоящего Договора и до завершения строительства находятся на балансе Застройщика.

2.5. На момент подписания Договора Объекты долевого строительства не заложены, не проданы, не находятся под арестом или запретом, свободны от каких-либо притязаний и прав третьих лиц.

2.6. На основании данного Договора у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество Дома (состав общего имущества определяется в соответствии со статьёй 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

2.7. В соответствии со ст. 13 Федерального закона Российской Федерации № 214-ФЗ от «30» декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями) Участник долевого строительства уведомлен о наличии обременения права собственности земельного участка площадью 7 367 (Семь тысяч триста шестьдесят семь) квадратных метров, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, с. Антипино, ул. Мира, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоэтажной жилой застройки, для размещения объектов общественно-жилых комплексов, для размещения объектов образования, для размещения объектов социального обслуживания населения, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон, для размещения объектов здравоохранения, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, для размещения объектов спорта, для которых не требуется установление санитарно - защитных зон, для размещения объектов инженерно - технического обеспечения зданий, сооружений, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, для размещения объектов хранения легкого автотранспорта, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, с кадастровым номером 72:23:0224001:3585, и дает согласие Застройщику на обременение права собственности, в том числе и последующими залогами.

Участник долевого строительства уведомлен о наличии обременений права собственности земельного участка площадью 7 367 (Семь тысяч триста шестьдесят семь) квадратных метров, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, с. Антипино, ул. Мира, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоэтажной жилой застройки, для размещения общественно-жилых комплексов, для размещения объектов образования, для размещения объектов социального обслуживания населения, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон, для размещения объектов здравоохранения, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, для размещения объектов спорта, для которых не требуется установление санитарно - защитных зон, для размещения объектов инженерно - технического обеспечения зданий, сооружений, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, для размещения объектов хранения легкого автотранспорта, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, с кадастровым номером 72:23:0224001:3585, в соответствии с заключенным между Застройщиком и ООО "Техноцентр" договором аренды частей земельных участков № 5 от 14.09.2016 г. (арендуемые части земельных участков предоставляются в аренду для строительства тепловой сети).

Участник долевого строительства уведомлен и дает согласие на то, что земельный участок площадью 7 367 (Семь тысяч триста шестьдесят семь) квадратных метров, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, с. Антипино, ул. Мира, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоэтажной жилой застройки, для размещения общественно-жилых комплексов, для размещения объектов образования, для размещения объектов социального обслуживания населения, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон, для размещения объектов здравоохранения, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, для размещения объектов спорта, для которых не требуется установление санитарно - защитных зон, для размещения объектов инженерно - технического обеспечения зданий, сооружений, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, для размещения объектов хранения легкого автотранспорта, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, с кадастровым номером 72:23:0224001:3585, может быть изменен по результатам раздела и/или объединения земельного участка и/или земельных участков, при этом указанная площадь земельного участка может быть как увеличена, так и уменьшена.

2.8. В соответствии со ст. 15.2 Федерального закона Российской Федерации № 214-ФЗ от «30» декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями) исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по Договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей следующим требованиям:

- а) осуществление страховой деятельности не менее пяти лет;
- б) наличие собственных средств в размере не менее чем один миллиард рублей, в том числе уставного капитала в размере не менее чем 120 миллионов рублей;
- в) отсутствие предписаний Центрального банка Российской Федерации о несоблюдении требований к обеспечению финансовой устойчивости и платежеспособности;
- г) отсутствие оснований для применения мер по предупреждению банкротства страховой организации в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- д) отсутствие решения Центрального банка Российской Федерации (Банка России) о назначении временной администрации страховой организации;

е) отсутствие решения арбитражного суда о введении в отношении страховой организации одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве, в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2.9. ДОГОВОР страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве заключен Застройщиком с Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания "РЕСПЕКТ" на следующих условиях:

1.) Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя (Застройщика), связанные с его ответственностью перед Участниками долевого строительства (Выгодоприобретателями) в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве.

2.) Выгодоприобретателями по Договору страхования гражданской ответственности являются граждане или юридические лица (за исключением кредитных организаций), денежные средства которых привлекаются по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости указанного в п.п. 1.1 генерального договора страхования гражданской ответственности (Многоэтажные жилые дома с нежилыми помещениями и объектами инженерно-технического обеспечения в мкр. «Новоантипинский», в г. Тюмени. Жилой дом ГП-16 с нежилыми помещениями, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Беловешская, 7, корпус 3, возводимый на основании Разрешения на строительство № 72-304-480-2016 от «13» октября 2016 г., выданного Администрацией города Тюмени), содержащим обязательства Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства.

3.) Лимит ответственности Страховщика в отношении каждого Выгодоприобретателя (страховая сумма по каждому Договору участия в долевом строительстве, заключенному Страхователем с каждым Участником долевого строительства) устанавливается в размере цены Договора участия в долевом строительстве.

4.) Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору, подтвержденное одним из следующих документов:

- решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона № 214-ФЗ от «30» декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ от «26» октября 2002 года «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

5.) Срок действия Договора страхования гражданской ответственности устанавливается по соглашению Сторон со дня государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве по «30» апреля 2018 года.

2.10. Участник долевого строительства в полном объеме ознакомлен с условиями страхования.

III. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора _____ (_____) рублей 00 копеек определяется из расчета:

3.1.1. _____ (_____) рублей 00 копеек за один кв. м. общей площади Объекта долевого строительства – квартиры и составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

3.1.2. _____ (_____) рублей 00 копеек за один кв. м. общей площади Объекта долевого строительства – нежилого помещения и составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, в том числе НДС.

Цена по договору - фиксированная и не включает в себя стоимость выполнения следующих работ:

- по внутренней разводке канализации, холодного и горячего водоснабжения;
- по установке межкомнатных дверей, санитарно - технического оборудования, электроплит;
- лакокрасочные и обойные;
- по устройству чистовых полов и облицовочной плитки;
- по установке трубки домофона в квартире;
- по остеклению балконов, лоджий.

Названные работы при строительстве Объекта долевого строительства Застройщиком не производятся.

3.2. Оплата денежных средств, вносимых Участником долевого строительства согласно п.3.1. настоящего Договора производится путём внесения денежных средств в кассу Застройщика и/или перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо иным любым не запрещенным законодательством РФ способом в течение 10 (Десяти) рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее _____ 2017 года.

3.3. В случае несовпадения размера общей проектной площади Объектов долевого строительства, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, с размером фактической общей площади Объектов долевого строительства, определяемым органом технической инвентаризации в техническом паспорте Дома (с разницей более 1,5 кв. м.), цена Договора подлежит перерасчету.

3.3.1. В случае превышения размера фактической общей площади какого-либо из Объектов долевого строительства, определяемого органом технической инвентаризации в техническом паспорте Дома, над размером общей проектной площади этого же Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства производит оплату дополнительной общей площади рассматриваемого Объекта долевого строительства (разницы между фактической и общей проектной площадью) из расчета стоимости одного квадратного метра общей площади данного Объекта долевого строительства согласно п. 3.1. настоящего Договора, в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента

направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об оплате, либо с даты вручения уведомления Участнику долевого строительства лично.

3.3.2. В случае превышения размера общей проектной площади какого-либо Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.2. настоящего Договора, над размером фактической общей площади этого же Объекта долевого строительства, определяемым органом технической инвентаризации в техническом паспорте Дома, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства оплаченную последним стоимость дополнительной общей площади рассматриваемого Объекта долевого строительства (разницы между фактической и проектной общей площадью) из расчета стоимости одного квадратного метра общей площади данного Объекта долевого строительства согласно п. 3.1. настоящего Договора, в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента получения требования от Участника долевого строительства.

IV. Права и обязанности Сторон

4.1. **Застройщик** обязуется:

4.1.1. Осуществить проектирование и необходимое согласование проектно-сметной документации, оформление иной документации, связанной с исполнением настоящего Договора.

4.1.2. Построить в соответствии с требованиями ГОСТ, СНиП и ТУ, требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иными обязательными требованиями и ввести в эксплуатацию Дом в/во **1 квартале 2018 года**.

4.1.3. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение заключить дополнительное соглашение об изменении срока передачи Объектов долевого строительства.

4.1.4. Уведомить Участника долевого строительства о готовности Объектов долевого строительства к передаче путем направления почтой заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре либо вручения уведомления Участнику долевого строительства лично в течение 30 (Тридцати) дней с момента ввода жилого дома в эксплуатацию.

4.1.5. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передать Участнику долевого строительства в собственность по передаточному акту Объекты долевого строительства **в срок по 30 апреля 2018 года**. Застройщик имеет право исполнить обязательство, предусмотренное настоящим пунктом, досрочно.

4.1.6. В согласованный с Участником долевого строительства срок, совместно с последним, представить документы на регистрацию Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Воспользоваться односторонним отказом от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона Российской Федерации № 214-ФЗ от «30» декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, но просрочка внесения платежа составит более чем два месяца.

4.2.2. Воспользоваться односторонним отказом от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона Российской Федерации № 214-ФЗ от «30» декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, но допускается систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

4.3. **Участник долевого строительства обязуется:**

4.3.1. Произвести оплату цены Договора и платежей в размере и порядке, установленными пунктами 3.1., 3.2., 4.3.6., настоящего Договора.

4.3.2. Без письменного согласия Застройщика и согласования с соответствующими государственными органами и службами не производить перепланировку и/или переустройство Объектов долевого строительства до сдачи Дома в эксплуатацию (разрешения администрации города Тюмени о вводе в эксплуатацию) и передачи Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства. В случае если Участник долевого строительства самовольно произвел перепланировку и/или переустройство любого из Объектов долевого строительства, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объекты долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объекты долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объектов долевого строительства в первоначальное состояние.

4.3.3. Представить в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента подписания настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящий Договор, а также иные документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.4. Принять Объекты долевого строительства по акту приема-передачи в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.3.5. За свой счет организовать освидетельствование Объектов долевого строительства в органе технической инвентаризации, оформить кадастровую документацию, зарегистрировать право собственности на Объекты долевого строительства, нести все расходы, связанные с оформлением технической, кадастровой документации и регистрацией права собственности на Объекты долевого строительства.

4.3.6. После фактической передачи Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства, последний самостоятельно несёт расходы, связанные с содержанием и ремонтом Объектов долевого строительства, включающие плату за услуги и работы по управлению многоквартирных домов, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном Доме, а также плату за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление).

4.4. При условии полной оплаты стоимости Объектов долевого строительства, Участник долевого строительства имеет право с предварительного письменного согласия Застройщика уступить право требования по настоящему Договору третьим лицам до получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

4.4.1. В случае уступки прав и обязанностей Участника долевого строительства по настоящему Договору зарегистрировать переход прав и обязанностей в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 10 (Десяти) дней с момента заключения соответствующего договора.

V. Гарантии качества

5.1. Гарантии качества устанавливаются на Объекты долевого строительства, указанные в п. 2.2., 2.3. настоящего Договора.

5.2. Гарантийные обязательства действительны при обязательном соблюдении Участником долевого строительства «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от «27» сентября 2003 года.

5.3. Гарантийный срок.

5.3.1. Гарантийный срок для Объектов долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав таких Объектов долевого строительства устанавливается **пять лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приёма-передачи.

5.3.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых Участнику долевого строительства Объектов долевого строительства, устанавливается **три года**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.4. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объектов долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведённого самим Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами, в том числе, если имеет место одно из следующих обстоятельств:

5.4.1. нарушение условий настоящего Договора и/или Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, указанных в п. 5.2. настоящего Договора;

5.4.2. повреждение Объектов долевого строительства или их составных частей в результате механического или химического воздействия (в том числе вследствие аварийной ситуации, возникшей по вине самого Участника долевого строительства или третьих лиц);

5.4.3. использование Объектов долевого строительства не по назначению;

5.4.4. нарушение лакокрасочного покрытия окон, лоджий, подоконных досок в результате воздействия внешних факторов: кислотных дождей, выброса различной металлической пыли или других агрессивных веществ от промышленных предприятий, соляной среды, града, грозового разряда и других природных явлений, а также появление царапин и сколов, возникших в процессе эксплуатации.

5.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объектов долевого строительства при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.6. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии по недостаткам, обнаруженным в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли вследствие нормального износа Объектов долевого строительства или его частей, неправильной эксплуатации Объектов долевого строительства, ненадлежащего ремонта Объектов долевого строительства, произведенного самим Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами.

5.7. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии по недостаткам, обнаруженным в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли после изменения Участником долевого строительства конструктивных элементов Объектов долевого строительства или замены внутренних инженерных коммуникаций.

5.8. В случае обнаружения недостатка Объектов долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию свидетельства о праве собственности на Объекты долевого строительства, копию настоящего Договора, копию акта приёма-передачи на Объекты долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

VI. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Стороны несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельство непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств): природных катаклизмов, военных действий, забастовок, террористических актов, принятие органами государственной власти законодательных актов, делающих невозможным выполнение Сторонами условий Договора, и.т.д.

Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана немедленно известить в письменной форме другую Сторону об их возникновении. Срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют форс-мажорные обстоятельства.

В случае принятия органами власти и управления всех уровней решений, которые прямо либо косвенно могут повлиять на сроки ввода Дома в эксплуатацию Застройщик должен письменно уведомить Участника долевого строительства о возникших обстоятельствах и Стороны должны прийти к мирному решению и корректировки рассматриваемых сроков.

VII. Прочие условия

7.1. Строительство Дома осуществляется Застройщиком на основании:

7.1.1. Разрешения на строительство № 72-304-480-2016, выданного 13 октября 2016 года Администрацией города Тюмени на строительство Объекта капитального строительства - " Многоэтажные жилые дома с нежилыми помещениями и объектами инженерно-технического обеспечения в мкр. «Новоантипинский», в г. Тюмени. Жилой дом ГП-16 с нежилыми помещениями ".

7.1.2. Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственная регистрация права собственности от 14.09.2016 г. Объект права - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоэтажной жилой застройки, для размещения общественно-жилых комплексов, для размещения объектов образования, для размещения объектов социального обслуживания населения, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон, для размещения объектов здравоохранения, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, для размещения объектов спорта, для которых не требуется установление санитарно - защитных зон, для размещения объектов инженерно - технического обеспечения зданий, сооружений, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, для размещения объектов хранения легкого автотранспорта, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, площадь 7 367 (Семь тысяч триста шестьдесят семь) квадратных метров, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, с. Антипино, ул. Мира, кадастровый номер: 72:23:0224001:3585.

7.1.3. Проектной декларации от 17 октября 2016 года на Объект капитального строительства: " Многоэтажные жилые дома с нежилыми помещениями и объектами инженерно-технического обеспечения в мкр. «Новоантипинский», в г. Тюмени. Жилой дом ГП-16 с нежилыми помещениями ", расположенный по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Беловежская, 7, корпус 3, размещенной на официальном сайте ООО "Завод ЖБИ-3" www.jbi-3.ru.

7.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объектов долевого строительства.

7.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента поступления денежных средств указанных п. 3.1 настоящего Договора, в полном объеме на расчетный счет или в кассу Застройщика и подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объектов долевого строительства.

7.4. В соответствии с пунктом 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Стороны согласовали, что до заключения договора управления многоквартирным Домом между лицом, указанным в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с [частью 13](#) статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, управление многоквартирным Домом осуществляется Застройщиком при условии его соответствия стандартам и [правилам](#) деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой Застройщиком будет заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома.

7.5. Участник долевого строительства настоящим предоставляет право Застройщику и дает свое согласие на передачу по усмотрению Застройщика после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома третьим лицам – управляющей компании, товариществу собственников жилья, муниципальному образованию, управляющей организации и т. п. на обслуживание и/или в эксплуатацию Дома, сооружений, теплосетей, электросетей, водопроводных сетей, канализационных сетей, иного оборудования, доля в праве общей долевой собственности на которые в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации и условиями настоящего Договора принадлежит Участнику долевого строительства.

7.6. Условия настоящего Договора могут быть изменены только по соглашению Сторон.

7.7. В случае реорганизации Застройщика в период действия настоящего Договора, Договор остается в силе для его правопреемника, при ликвидации - решение принимается судом.

7.8. Любая информация о финансовом положении Сторон, порядке расчетов между Сторонами, а также об условиях Договора, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. В случае разглашения указанной информации, виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные таким разглашением. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон в качестве дополнений к настоящему Договору или дополнительного соглашения к таковому.

7.9. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться решать в порядке досудебного разбирательства. При не достижении взаимоприемлемого решения, Стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке.

7.10. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.11. Настоящий Договор составлен в **3 (Трех) подлинных экземплярах**, обладающих одинаковой юридической силой, один Застройщику, один – Участнику долевого строительства и один для регистрирующего органа.

7.12. Участник долевого строительства согласен с тем, что построенные инженерные сети безвозмездно передаются Застройщиком в муниципальную собственность г. Тюмени с целью подключения к общегородским инженерным системам.

7.13. Адресом Участника долевого строительства для направления им корреспонденции по настоящему Договору является: _____.

При изменении адреса, замене документов, подтверждающих правомочия Участника долевого строительства, выдаче доверенности на представление интересов Участника долевого строительства в отношениях с Застройщиком или иных данных, являющихся существенными в целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Участник долевого строительства обязан письменно, с приложением копий подтверждающих документов, уведомить Застройщика об изменении, в течение 5 (Пяти) дней с момента наступления такого события. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности, корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом.

7.14. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие на обработку, в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), анализ, использование, распространение (в том числе переработку), обезличивание, передачу третьим лицам, блокирование, уничтожение своих персональных данных, в т.ч. указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации № 152-ФЗ от «27» июля 2006 года «О персональных данных».

7.15. Приложение № 1 - планировка Объекта долевого строительства.

VIII. ПОДПИСИ СТОРОН

Участник долевого строительства

Застройщик

ООО «Завод ЖБИ-3»

тел./факс: (3452) 58-18-09

тел.: (3452) 58-18-18

юр. адрес (место нахождения):

625014, г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, 215

ИНН 7203321348

КПП 720301001

р/с 40702810867020103856

Западно-Сибирский банк ПАО Сбербанк

г. Тюмень

к/с 30101810800000000651

БИК 047102651

(должность подписанта)

ООО «Завод ЖБИ-3»

(подпись подписанта)

М.П.

(действует на основании)

Договор участия в долевом строительстве № 16НА/___

г. Тюмень

_____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Завод железобетонных изделий-3», зарегистрировано «03» октября 2014 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 14 по Тюменской области, ОГРН 1147232045014, ИНН 7203321348, юридический адрес (место нахождения) юридического лица: 625014, г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, 215, тел./факс: (3452) 58-18-09; тел.: (3452) 58-18-18, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице (должность подписанта) (действует в лице) (действует на основании), с одной стороны, и

(дольщики преамбула), (именуемый) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

вместе именуемые далее по тексту «Стороны», а по отдельности – «Сторона»,

заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве № 16НА/___ от _____ 2017 года (далее - «Договор») о нижеследующем:

I. Определения

Объект капитального строительства: **"Многоэтажные жилые дома с нежилыми помещениями и объектами инженерно-технического обеспечения в мкр. «Новоантипинский», в г. Тюмени. Жилой дом ГП-16 с нежилыми помещениями"** (далее – Дом), расположенный по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Беловежская, 7, корпус 3.

Основные характеристики Дома:

Здание представляет собой жилой дом, состоящий из одной секции и включающий в себя 18 этажей (нежилой цокольный этаж, 16 жилых и верхний технический этаж). В уровне цокольного этажа проектом предусмотрено размещение технических помещений (ИТП с насосной, электрощитовая, помещение уборочного инвентаря) и помещений соцкультбыта.

Общая площадь Дома – 9270,13 кв.м.

Категория электроснабжения – II.

Класс энергоэффективности – Высокий.

Класс сейсмостойкости – не предусмотрено проектом в связи с нахождением объекта капитального строительства в не сейсмическом районе.

Наружные стены толщиной 400 мм – трехслойные железобетонные панели заводского изготовления на гибких связях толщиной 400мм по серии «ТУРА 20.12» ЗАО «Завод ЖБИ-3» из тяжелого бетона класса В25.

Перекрытия и покрытия – сборные железобетонные многпустотные плиты толщиной 220мм, по ГОСТ 9561-91.

Объект долевого строительства – квартира и/или нежилое помещение в Доме с характеристиками, указанными в разделе II Договора и **приложении 1 к настоящему Договору**, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в соответствии с проектной документацией.

II. Предмет Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объекты долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объекты долевого строительства.

2.2. Объектами долевого строительства, подлежащими передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору, являются:

- ___ **комнатная квартира в осях 1-12 на ___ этаже (___ квартира на площадке) общей проектной площадью ___ (___) кв.м** (без учета площади лоджий). Условный номер квартиры – ___.

- нежилое помещение **«а» в осях 1-12 на ___ этаже (___ помещение на площадке) общей проектной площадью ___ (___) кв. м.**

2.3. Объекты долевого строительства передаются Участнику долевого строительства с черновой отделкой.

В состав черновой отделки входит выполнение следующих работ:

- устройство черновых полов (стяжка пола);

- затирка швов в квартире;

- установка пластиковых оконных блоков;

- установка входной двери в квартиру;

- установка входной двери в нежилое помещение;

- монтаж системы отопления;

- установка стояков: канализации, холодного и горячего водоснабжения;
- электромонтажные работы (силовое оборудование и слаботочные сети).

2.4. Дом, в составе которого находятся Объекты долевого строительства, и создаваемые инженерные сети с момента заключения настоящего Договора и до завершения строительства находятся на балансе Застройщика.

2.5. На момент подписания Договора Объекты долевого строительства не заложены, не проданы, не находятся под арестом или запретом, свободны от каких-либо притязаний и прав третьих лиц.

2.6. На основании данного Договора у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество Дома (состав общего имущества определяется в соответствии со статьёй 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

2.7. В соответствии со ст. 13 Федерального закона Российской Федерации № 214-ФЗ от «30» декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями) Участник долевого строительства уведомлен о наличии обременения права собственности земельного участка площадью 7 367 (Семь тысяч триста шестьдесят семь) квадратных метров, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, с. Антипино, ул. Мира, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоэтажной жилой застройки, для размещения общественно-жилых комплексов, для размещения объектов образования, для размещения объектов социального обслуживания населения, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон, для размещения объектов здравоохранения, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, для размещения объектов спорта, для которых не требуется установление санитарно - защитных зон, для размещения объектов инженерно - технического обеспечения зданий, сооружений, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, для размещения объектов хранения легкого автотранспорта, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, с кадастровым номером 72:23:0224001:3585, и дает согласие Застройщику на обременение права собственности, в том числе и последующими залогами.

Участник долевого строительства уведомлен о наличии обременений права собственности земельного участка площадью 7 367 (Семь тысяч триста шестьдесят семь) квадратных метров, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, с. Антипино, ул. Мира, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоэтажной жилой застройки, для размещения общественно-жилых комплексов, для размещения объектов образования, для размещения объектов социального обслуживания населения, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон, для размещения объектов здравоохранения, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, для размещения объектов спорта, для которых не требуется установление санитарно - защитных зон, для размещения объектов инженерно - технического обеспечения зданий, сооружений, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, для размещения объектов хранения легкого автотранспорта, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, с кадастровым номером 72:23:0224001:3585, в соответствии с заключенным между Застройщиком и ООО "Техноцентр" договором аренды частей земельных участков № 5 от 14.09.2016 г. (арендуемые части земельных участков предоставляются в аренду для строительства тепловой сети).

Участник долевого строительства уведомлен и дает согласие на то, что земельный участок площадью 7 367 (Семь тысяч триста шестьдесят семь) квадратных метров, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, с. Антипино, ул. Мира, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоэтажной жилой застройки, для размещения общественно-жилых комплексов, для размещения объектов образования, для размещения объектов социального обслуживания населения, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон, для размещения объектов здравоохранения, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, для размещения объектов спорта, для которых не требуется установление санитарно - защитных зон, для размещения объектов инженерно - технического обеспечения зданий, сооружений, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, для размещения объектов хранения легкого автотранспорта, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, с кадастровым номером 72:23:0224001:3585, может быть изменен по результатам раздела и/или объединения земельного участка и/или земельных участков, при этом указанная площадь земельного участка может быть как увеличена, так и уменьшена.

2.8. В соответствии со ст. 15.2 Федерального закона Российской Федерации № 214-ФЗ от «30» декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями) исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по Договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей следующим требованиям:

- а) осуществление страховой деятельности не менее пяти лет;
- б) наличие собственных средств в размере не менее чем один миллиард рублей, в том числе уставного капитала в размере не менее чем 120 миллионов рублей;
- в) отсутствии предписаний Центрального банка Российской Федерации о несоблюдении требований к обеспечению финансовой устойчивости и платежеспособности;
- г) отсутствие оснований для применения мер по предупреждению банкротства страховой организации в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- д) отсутствие решения Центрального банка Российской Федерации (Банка России) о назначении временной администрации страховой организации;
- е) отсутствие решения арбитражного суда о введении в отношении страховой организации одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве, в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2.9. ДОГОВОР страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве заключен Застройщиком с Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания "РЕСПЕКТ" на следующих условиях:

1.) Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя (Застройщика), связанные с его ответственностью перед Участниками долевого строительства (Выгодоприобретателями) в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве.

2.) Выгодоприобретателями по Договору страхования гражданской ответственности являются граждане или юридические лица (за исключением кредитных организаций), денежные средства которых привлекаются по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости указанного в п.п. 1.1 генерального договора страхования гражданской ответственности (Многоэтажные жилые дома с нежилыми помещениями и объектами инженерно-технического обеспечения в мкр. «Новоантипинский», в г. Тюмени. Жилой дом ГП-16 с нежилыми помещениями, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Беловежская, 7, корпус 3, возводимый на основании Разрешения на строительство № 72-304-480-2016 от «13» октября 2016 г., выданного Администрацией города Тюмени), содержащим обязательства Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства.

3.) Лимит ответственности Страховщика в отношении каждого Выгодоприобретателя (страховая сумма по каждому Договору участия в долевом строительстве, заключенному Страхователем с каждым Участником долевого строительства) устанавливается в размере цены Договора участия в долевом строительстве.

4.) Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору, подтвержденное одним из следующих документов:

- решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона № 214-ФЗ от «30» декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ от «26» октября 2002 года «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

5.) Срок действия Договора страхования гражданской ответственности устанавливается по соглашению Сторон со дня государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве по «30» апреля 2018 года.

2.10. Участник долевого строительства в полном объеме ознакомлен с условиями страхования.

2.11. Участник долевого строительства уведомлен и дает свое согласие на то, что в нежилом помещении (номер проектный) «а» расположен воздухопровод и клапан противодымной вентиляции, в связи с чем площадь свободного пространства для доступа и обслуживания приборов учета и инженерных сетей в данном нежилом помещении составляет 1,1 кв.м.

III. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора _____ (_____) рублей 00 копеек определяется из расчета:

3.1.1. _____ (_____) рублей 00 копеек за один кв. м. общей площади Объекта долевого строительства – квартиры и составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

3.1.2. стоимость Объекта долевого строительства – нежилого помещения составляет 35 200 (тридцать пять тысяч двести) рублей 00 копеек, в том числе НДС.

Цена по договору - фиксированная и не включает в себя стоимость выполнения следующих работ:

- по внутренней разводке канализации, холодного и горячего водоснабжения;
- по установке межкомнатных дверей, санитарно - технического оборудования, электроплит;
- лакокрасочные и обойные;
- по устройству чистовых полов и облицовочной плитки;
- по установке трубки домофона в квартире;
- по остеклению балконов, лоджий.

Названные работы при строительстве Объекта долевого строительства Застройщиком не производятся.

3.2. Оплата денежных средств, вносимых Участником долевого строительства согласно п.3.1. настоящего Договора производится путём внесения денежных средств в кассу Застройщика и/или перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо иным любым не запрещенным законодательством РФ способом в течение 10 (Десяти) рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее

_____ 2016 года.

3.3.В случае несовпадения размера общей проектной площади Объектов долевого строительства, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, с размером фактической общей площади Объектов долевого строительства, определяемым органом технической инвентаризации в техническом паспорте Дома (с разницей более 1,5 кв. м.), цена Договора подлежит перерасчету.

3.3.1.В случае превышения размера фактической общей площади какого-либо из Объектов долевого строительства, определяемого органом технической инвентаризации в техническом паспорте Дома, над размером общей проектной площади этого же Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства производит оплату дополнительной общей площади рассматриваемого Объекта долевого строительства (разницы между фактической и общей проектной площадью) из расчета стоимости одного квадратного метра общей площади данного Объекта долевого строительства согласно п. 3.1. настоящего Договора, в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об оплате, либо с даты вручения уведомления Участнику долевого строительства лично.

3.3.2.В случае превышения размера общей проектной площади какого-либо Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.2. настоящего Договора, над размером фактической общей площади этого же Объекта долевого строительства, определяемым органом технической инвентаризации в техническом паспорте Дома, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства оплаченную последним стоимость дополнительной общей площади рассматриваемого Объекта долевого строительства (разницы между фактической и проектной общей площадью) из расчета стоимости одного квадратного метра общей площади данного Объекта долевого строительства согласно п. 3.1. настоящего Договора, в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента получения требования от Участника долевого строительства.

IV.Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить проектирование и необходимое согласование проектно-сметной документации, оформление иной документации, связанной с исполнением настоящего Договора.

4.1.2. Построить в соответствии с требованиями ГОСТ, СНиП и ТУ, требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иными обязательными требованиями и ввести в эксплуатацию Дом в/во **1 квартале 2018 года**.

4.1.3. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение заключить дополнительное соглашение об изменении срока передачи Объектов долевого строительства.

4.1.4. Уведомить Участника долевого строительства о готовности Объектов долевого строительства к передаче путем направления почтой заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре либо вручения уведомления Участнику долевого строительства лично в течение 30 (Тридцати) дней с момента ввода жилого дома в эксплуатацию.

4.1.5. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передать Участнику долевого строительства в собственность по передаточному акту Объекты долевого строительства **в срок по 30 апреля 2018 года**. Застройщик имеет право исполнить обязательство, предусмотренное настоящим пунктом, досрочно.

4.1.6. В согласованный с Участником долевого строительства срок, совместно с последним, представить документы на регистрацию Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Воспользоваться односторонним отказом от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона Российской Федерации № 214-ФЗ от «30» декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, но просрочка внесения платежа составит более чем два месяца.

4.2.2. Воспользоваться односторонним отказом от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона Российской Федерации № 214-ФЗ от «30» декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, но допускается систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Произвести оплату цены Договора и платежей в размере и порядке, установленными пунктами 3.1., 3.2., 4.3.6., настоящего Договора.

4.3.2. Без письменного согласия Застройщика и согласования с соответствующими государственными органами и службами не производить перепланировку и/или переустройство Объектов долевого строительства до сдачи Дома в эксплуатацию (разрешения администрации города Тюмени о вводе в эксплуатацию) и передачи Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства. В случае если Участник долевого строительства самовольно произвел перепланировку и/или переустройство любого из Объектов долевого строительства, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объекты долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены Договора,

указанной в п. 3.1. настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объекты долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объектов долевого строительства в первоначальное состояние.

4.3.3. Представить в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента подписания настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящий Договор, а также иные документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.4. Принять Объекты долевого строительства по акту приема-передачи в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.3.5. За свой счет организовать освидетельствование Объектов долевого строительства в органе технической инвентаризации, оформить кадастровую документацию, зарегистрировать право собственности на Объекты долевого строительства, нести все расходы, связанные с оформлением технической, кадастровой документации и регистрацией права собственности на Объекты долевого строительства.

4.3.6. После фактической передачи Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства, последний самостоятельно несёт расходы, связанные с содержанием и ремонтом Объектов долевого строительства, включающие плату за услуги и работы по управлению многоквартирных домов, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном Доме, а также плату за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление).

4.4. При условии полной оплаты стоимости Объектов долевого строительства, Участник долевого строительства имеет право с предварительного письменного согласия Застройщика уступить право требования по настоящему Договору третьим лицам до получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

4.4.1. В случае уступки прав и обязанностей Участника долевого строительства по настоящему Договору зарегистрировать переход прав и обязанностей в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 10 (Десяти) дней с момента заключения соответствующего договора.

V. Гарантии качества

5.1. Гарантии качества устанавливаются на Объекты долевого строительства, указанные в п. 2.2., 2.3. настоящего Договора.

5.2. Гарантийные обязательства действительны при обязательном соблюдении Участником долевого строительства «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от «27» сентября 2003 года.

5.3. Гарантийный срок.

5.3.1. Гарантийный срок для Объектов долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав таких Объектов долевого строительства устанавливается **пять лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приёма-передачи.

5.3.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых Участнику долевого строительства Объектов долевого строительства, устанавливается **три года**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.4. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объектов долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведённого самим Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами, в том числе, если имеет место одно из следующих обстоятельств:

5.4.1. нарушение условий настоящего Договора и/или Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, указанных в п. 5.2. настоящего Договора;

5.4.2. повреждение Объектов долевого строительства или их составных частей в результате механического или химического воздействия (в том числе вследствие аварийной ситуации, возникшей по вине самого Участника долевого строительства или третьих лиц);

5.4.3. использование Объектов долевого строительства не по назначению;

5.4.4. нарушение лакокрасочного покрытия окон, лоджий, подоконных досок в результате воздействия внешних факторов: кислотных дождей, выброса различной металлической пыли или других агрессивных веществ от промышленных предприятий, соляной среды, града, грозового разряда и других природных явлений, а также появление царапин и сколов, возникших в процессе эксплуатации.

5.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объектов долевого строительства при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.6. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии по недостаткам, обнаруженным в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли вследствие нормального износа Объектов долевого строительства или его частей, неправильной эксплуатации Объектов долевого строительства, ненадлежащего ремонта Объектов долевого строительства, произведенного самим Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами.

5.7. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии по недостаткам, обнаруженным в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли после изменения Участником долевого строительства конструктивных элементов Объектов долевого строительства или замены внутренних инженерных коммуникаций.

5.8. В случае обнаружения недостатка Объектов долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию свидетельства о праве собственности на Объекты долевого строительства, копию настоящего Договора, копию акта приёма-передачи на Объекты долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

VI. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств): природных катаклизмов, военных действий, забастовок, террористических актов, принятие органами государственной власти законодательных актов, делающих невозможным выполнение Сторонами условий Договора, и т.д.

Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана немедленно известить в письменной форме другую Сторону об их возникновении. Срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют форс-мажорные обстоятельства.

В случае принятия органами власти и управления всех уровней решений, которые прямо либо косвенно могут повлиять на сроки ввода Дома в эксплуатацию Застройщик должен письменно уведомить Участника долевого строительства о возникших обстоятельствах и Стороны должны прийти к мирному решению и корректировки рассматриваемых сроков.

VII. Прочие условия

7.1. Строительство Дома осуществляется Застройщиком на основании:

7.1.1. Разрешения на строительство № 72-304-480-2016, выданного 13 октября 2016 года Администрацией города Тюмени на строительство Объекта капитального строительства - " Многоэтажные жилые дома с нежилыми помещениями и объектами инженерно-технического обеспечения в мкр. «Новоантипинский», в г. Тюмени. Жилой дом ГП-16 с нежилыми помещениями ".

7.1.2. Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственная регистрация права собственности от 14.09.2016 г. Объект права - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоэтажной жилой застройки, для размещения общественно-жилых комплексов, для размещения объектов образования, для размещения объектов социального обслуживания населения, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон, для размещения объектов здравоохранения, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, для размещения объектов спорта, для которых не требуется установление санитарно - защитных зон, для размещения объектов инженерно - технического обеспечения зданий, сооружений, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, для размещения объектов хранения легкого автотранспорта, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, площадь 7 367 (Семь тысяч триста шестьдесят семь) квадратных метров, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, с. Антипино, ул. Мира, кадастровый номер: 72:23:0224001:3585.

7.1.3. Проектной декларации от 17 октября 2016 года на Объект капитального строительства: " Многоэтажные жилые дома с нежилыми помещениями и объектами инженерно-технического обеспечения в мкр. «Новоантипинский», в г. Тюмени. Жилой дом ГП-16 с нежилыми помещениями ", расположенный по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Беловежская, 7, корпус 3, размещенной на официальном сайте ООО "Завод ЖБИ-3" www.jbi-3.ru.

7.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объектов долевого строительства.

7.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента поступления денежных средств указанных п. 3.1 настоящего Договора, в полном объеме на расчетный счет или в кассу Застройщика и подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объектов долевого строительства.

7.4. В соответствии с пунктом 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Стороны согласовали, что до заключения договора управления многоквартирным Домом между лицом, указанным в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с [частью 13](#) статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, управление многоквартирным Домом осуществляется Застройщиком при условии его соответствия стандартам и [правилам](#) деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой Застройщиком будет заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома.

7.5. Участник долевого строительства настоящим предоставляет право Застройщику и дает свое согласие на передачу по усмотрению Застройщика после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома третьим лицам – управляющей компании, товариществу собственников жилья, муниципальному образованию, управляющей организации и т. п. на обслуживание и/или в эксплуатацию Дома, сооружений, теплосетей, электросетей, водопроводных сетей, канализационных сетей, иного оборудования,

доля в праве общей долевой собственности на которые в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации и условиями настоящего Договора принадлежит Участнику долевого строительства.

7.6. Условия настоящего Договора могут быть изменены только по соглашению Сторон.

7.7. В случае реорганизации Застройщика в период действия настоящего Договора, Договор остается в силе для его правопреемника, при ликвидации - решение принимается судом.

7.8. Любая информация о финансовом положении Сторон, порядке расчетов между Сторонами, а также об условиях Договора, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. В случае разглашения указанной информации, виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные таким разглашением. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон в качестве дополнений к настоящему Договору или дополнительного соглашения к таковому.

7.9. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться решать в порядке досудебного разбирательства. При не достижении взаимоприемлемого решения, Стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке.

7.10. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.11. Настоящий Договор составлен в **3 (Трех) подлинных экземплярах**, обладающих одинаковой юридической силой, один Застройщику, один – Участнику долевого строительства и один для регистрирующего органа.

7.12. Участник долевого строительства согласен с тем, что построенные инженерные сети безвозмездно передаются Застройщиком в муниципальную собственность г. Тюмени с целью подключения к общегородским инженерным системам.

7.13. Адресом Участника долевого строительства для направления им корреспонденции по настоящему Договору является: _____.

При изменении адреса, замене документов, подтверждающих правомочия Участника долевого строительства, выдаче доверенности на представление интересов Участника долевого строительства в отношениях с Застройщиком или иных данных, являющихся существенными в целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Участник долевого строительства обязан письменно, с приложением копий подтверждающих документов, уведомить Застройщика об изменении, в течение 5 (Пяти) дней с момента наступления такого события. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности, корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом.

7.14. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие на обработку, в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), анализ, использование, распространение (в том числе переработку), обезличивание, передачу третьим лицам, блокирование, уничтожение своих персональных данных, в т.ч. указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации № 152-ФЗ от «27» июля 2006 года «О персональных данных».

7.15. Приложение № 1 - планировка Объекта долевого строительства.

VIII. ПОДПИСИ СТОРОН

Участник долевого строительства

Застройщик

ООО «Завод ЖБИ-3»

тел./факс: (3452) 58-18-09

тел.: (3452) 58-18-18

юр. адрес (место нахождения):

625014, г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, 215

ИНН 7203321348

КПП 720301001

р/с 40702810867020103856

Западно-Сибирский банк ПАО Сбербанк г.

Тюмень

к/с 30101810800000000651

БИК 047102651

(должность подписанта)

ООО «Завод ЖБИ-3»

(подпись подписанта)

М.П.

(действует на основании)

